

**Avviso di vendita telematica "ASINCRONA"**

La sottoscritta Avv. Simona Romeo, con studio in Milano, via Uberto Visconti di Modrone, n. 15, professionista delegata dal Giudice dell'Esecuzione Dott.ssa Francesca Maria Mammone ai sensi dell'art. 591 bis c.p.c., con ordinanza dell'11 febbraio 2026 e Referente della procedura

**AVVISA**

che il **giorno 27 maggio 2026, alle ore 15:00** per il **lotto B** e il **giorno 28 maggio 2026, alle ore 15:00**, per il **lotto C**, procederà all'apertura delle buste telematiche e darà inizio alle operazioni di vendita telematica asincrona tramite la piattaforma **www.gorealbid.it** dei seguenti beni immobili, meglio descritti in ogni loro parte nella consulenza estimativa in atti a firma del Perito Edile Mauro Angelo Tenti, nel rispetto della normativa regolamentare di cui all'art. 161 ter disp. att. c.p.c. e del decreto del Ministro della Giustizia 26 febbraio 2015, n. 32.

Gli immobili sono posti in vendita a corpo e non a misura, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano, con tutte le pertinenze, accessioni, accessori, ragioni e azioni, servitù attive e passive.

Eventuali differenze di misura non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo; la vendita forzata non è soggetta alle norme concernenti la garanzia per vizi o mancanza di qualità, né potrà essere revocata per alcun motivo.

Conseguentemente l'esistenza di eventuali vizi, mancanza di qualità o difformità della cosa venduta, oneri di qualsiasi genere – ivi compresi, ad esempio, quelli urbanistici ovvero derivanti dall'eventuale necessità di adeguamento di impianti alle leggi vigenti, spese condominiali dell'anno in corso e dell'anno precedente non pagate dal debitore – per qualsiasi motivo non considerati, anche se occulti e comunque non evidenziati in perizia, non potranno dare luogo ad alcun risarcimento, indennità o riduzione del prezzo, essendosi di ciò tenuto conto nella valutazione dei beni.

**DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI**

(come da ordinanza di delega e da relazione tecnica dell'esperto a cui si rinvia quale parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita, consultabile sui siti ove è pubblicata la vendita).

**LOTTO B**

Piena proprietà di appartamento sito in Milano, alla Via F. Anghileri n. 10. L'appartamento è posto al piano terzo, composto da quattro locali principali, doppi servizi igienici, disimpegno, due balconi e un terrazzo. Completa la proprietà un vano pertinenziale ad uso cantina ubicato al piano seminterrato.

Coerenze:

- dell'appartamento: Nord – giardino comune; Est – giardino comune, scala comune e cortile comune; Sud – spazio manovra autorimesse comune; Ovest – giardino comune con aldilà Via Anghileri;

- della cantina: Nord – cantina di terzi; Est – corridoio comune; Sud – autorimessa sub 9; Ovest – terrapieno.

L'immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 163, Particella 505, Subalterno 6**, zona censuaria 3, Categoria A/2, Classe 6, Consistenza 8,5 vani, Superficie Catastale Totale 174 m<sup>2</sup> (Totale escluse aree scoperte 164 m<sup>2</sup>), via Filippo Anghileri, n. 10, piano S1-3, Rendita Catastale € 921,88.

**Prezzo base: € 484.000,00**

**Offerta minima: € 363.000,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 5.000,00**

#### **LOTTO C**

Piena proprietà di box di ampie dimensioni al piano seminterrato, sito in Milano, Via F. Anghileri n. 10. Coerenze: Nord – corridoio comune e locale macchine ascensore; Est – box proprietà sub 19; Sud – spazio di manovra comune; Ovest – box proprietà sub 9.

L'immobile è riportato nel **Catasto Fabbricati del Comune di Milano al Foglio 163, Particella 505, Subalterno 10**, zona censuaria 3, Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 24 mq, via Filippo Anghileri, n. 10, piano S1, Rendita Catastale € 140,06.

**Prezzo base: € 27.000,00**

**Offerta minima: € 20.250,00**

**Rilancio minimo in caso di gara: € 1.000,00**

**STATO DI OCCUPAZIONE:** gli immobili (Lotto B e Lotto C) risultano nella disponibilità della debitrice esecutata.

**ONERI CONDOMINIALI:** Dalla relazione del perito risultano oneri condominiali annuali pari ad € 3.716,85 per il Lotto B e pari ad € 294,27 per il Lotto C.

Si segnala che il futuro aggiudicatario dovrà attivarsi ed acquisire le informazioni necessarie per conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative all'anno in corso al decreto di trasferimento e a quello precedente, su di lui gravanti in via solidale con l'esecutato ex art. 63, quarto comma, disp. att. c.c.

**CONFORMITÀ DEGLI IMPIANTI:** Certificazioni non fornite. Gli immobili non dispongono del certificato di conformità dell'impianto elettrico comune.

**ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (APE):** Per il Lotto B risulta registrato in data 20.09.2022 l'Attestato di Prestazione Energetica con codice identificativo 1514603699222, avente validità sino al 20.09.2032. Per il Lotto C (box) non è previsto.

#### **SITUAZIONE URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE**

La costruzione del complesso immobiliare è iniziata nel 1984. Si invita a consultare integralmente la perizia, che costituisce parte integrante e sostanziale del presente avviso di vendita.

**Lotto B:** La relazione di stima evidenzia difformità edilizie e catastali. In particolare, sono presenti una diversa distribuzione degli spazi interni, modifiche alle pareti e la realizzazione di una veranda sul

balcone che non risulta suscettibile di regolarizzazione e dovrà essere rimossa. La planimetria catastale non è conforme allo stato di fatto e deve essere distinta da quella dell'appartamento.

Il perito ha stimato i costi di regolarizzazione (comprensivi di oneri professionali, oblazioni e costi di rimozione della veranda) in circa € 10.000,00, importo già decurtato dal valore di stima per la determinazione del prezzo base.

**Lotto C:** L'immobile risulta conforme alla normativa edilizia e catastale. Si precisa che, sebbene la legge consenta il trasferimento dell'immobile in sede di vendita forzata anche in presenza delle suddette irregolarità, l'aggiudicatario acquisisce l'obbligo di provvedere alla loro regolarizzazione.

In base al disposto dell'art. 46 del D.P.R. 380/2001, l'aggiudicatario, qualora l'immobile si trovi nelle condizioni previste per il rilascio del permesso di costruire in sanatoria, dovrà presentare la relativa domanda entro centoventi giorni dalla notifica del decreto di trasferimento. Si avverte che la mancata regolarizzazione delle difformità edilizie nei modi e nei termini indicati dall'esperto e dalla normativa vigente comporterà l'incommerciabilità del bene per eventuali futuri atti di trasferimento volontari (atti tra vivi).

#### **PROVENIENZA**

Gli immobili sono pervenuti alla parte esecutata in forza di sentenza per divisione emessa dal Tribunale di Milano in data 6.06.2019 n. 5431, trascritta presso l'Ufficio Provinciale di Milano - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 1 in data 27.04.2020 ai nn. 24920/15831.

Si precisa, inoltre, che una quota dell'area su cui sono stati edificati gli immobili proviene da un atto di donazione trascritto in data 8 marzo 1985.

Si informa che, ai sensi e per gli effetti dell'art. 563 c.c., è decorso il termine ventennale dalla trascrizione della donazione, pertanto l'aggiudicatario non potrà essere soggetto ad alcuna azione di restituzione da parte di eventuali legittimari lesi.

Si attesta, altresì, l'avvenuta prescrizione decennale dell'azione di riduzione, essendo il donante deceduto in data 14.12.2010.

Per tali motivi, la provenienza donativa non costituisce rischio per l'acquirente.

#### **FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLE NON CANCELLABILE**

Si segnala la presenza di una domanda giudiziale di divisione trascritta a Milano 1 in data 21/12/2018, R.G. n. 98300 / R.P. n. 67575.

Tale formalità non potrà essere cancellata con il decreto di trasferimento emesso dal Giudice dell'Esecuzione e, pertanto, l'immobile verrà trasferito all'aggiudicatario gravato da tale trascrizione.

Si chiarisce, a beneficio degli offerenti, che la suddetta domanda giudiziale è quella introduttiva del giudizio di divisione all'esito del quale l'immobile pignorato è stato assegnato in proprietà esclusiva all'odierno debitore esecutato.

La trascrizione della domanda ha l'effetto di far retroagire gli effetti della sentenza di divisione (che costituisce titolo di provenienza del bene) alla data della trascrizione stessa, garantendo la continuità delle trascrizioni e tutelando l'acquirente da eventuali atti di disposizione compiuti da altri condividenti in data successiva.

Pertanto, sebbene tecnicamente non cancellabile con il decreto di trasferimento (ma, eventualmente, con un provvedimento del giudice della divisione), tale formalità non costituisce un pregiudizio per l'aggiudicatario, ma attesta la stabilità del titolo di provenienza del debitore.

### CONDIZIONI DELLA VENDITA

1. L'immobile viene venduto libero da iscrizioni ipotecarie e da trascrizioni di pignoramenti. Eventuali iscrizioni saranno cancellate a spese e cura della procedura.

Sono a carico dell'aggiudicatario gli oneri fiscali, le spese inerenti al trasferimento dell'immobile e metà del compenso del professionista delegato relativo alla fase di trasferimento della proprietà oltre accessori di legge ex DM 227/2015.

2. Le informazioni sul regime fiscale cui è assoggettata la vendita (imposte sul trasferimento, agevolazioni, ecc.) saranno fornite dal professionista delegato. **Trattandosi di esecutato persona fisica i trasferimenti non è soggetto ad IVA, ma ad imposta di registro.**

3. Gli interessati all'acquisto - escluso il debitore e gli altri soggetti a cui è fatto divieto dalla legge - dovranno formulare le offerte irrevocabili di acquisto esclusivamente in via telematica, personalmente ovvero a mezzo di avvocato per persona da nominare, a norma dell'art. 579, ultimo comma, c.p.c., tramite il modulo web "Offerta Telematica" del Ministero della Giustizia, cui è possibile accedere dalla scheda del lotto in vendita presente sul portale delle vendite pubbliche e tramite il sito del gestore della vendita [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it). Il "manuale utente per la presentazione dell'offerta telematica" è consultabile all'indirizzo <http://pst.giustizia.it>.

LE OFFERTE DI ACQUISTO DOVRANNO ESSERE DEPOSITATE, CON LE MODALITÀ SOTTO INDICATE, **ENTRO LE ORE 13:00 DEL GIORNO 26 MAGGIO 2026** (antecedente a quello delle operazioni di vendita) **PER IL LOTTO B ED ENTRO LE ORE 13:00 DEL GIORNO 27 MAGGIO 2026 PER IL LOTTO C**, inviandole all'indirizzo PEC del Ministero della Giustizia **[offertapvp.dgsia@giustiziacert.it](mailto:offertapvp.dgsia@giustiziacert.it)**.

4. A pena d'invalidità, l'offerta dovrà essere sottoscritta digitalmente e trasmessa a mezzo casella di posta elettronica certificata.

L'offerta si intende depositata nel momento in cui viene generata la ricevuta completa di avvenuta consegna da parte del gestore di posta elettronica certificata del Ministero della Giustizia. L'offerta è irrevocabile per 120 giorni.

5. L'offerente dovrà versare anticipatamente, a titolo di cauzione, una somma pari al 10% del prezzo offerto, esclusivamente tramite bonifico bancario sul conto corrente intestato alla Procedura Esecutiva

il cui IBAN è: **IT36 F056 9601 6130 0001 6888 X03**. Il bonifico, **con causale “Proc. Esecutiva n. 968/2025 R.G.E., Lotto [indicare B o C], versamento cauzione”**, dovrà essere effettuato in modo tale da consentire l’accredito in tempo utile per le determinazioni sull’ammissibilità dell’offerta. Qualora non venga riscontrato l’accredito, l’offerta sarà considerata inammissibile.

6. L’offerta d’acquisto, a pena di inammissibilità, deve contenere:

- i dati identificativi dell’offerente: cognome e nome, luogo e data di nascita, codice fiscale e/o partita IVA, residenza, domicilio e regime patrimoniale (se coniugato in comunione legale di beni, dovranno essere indicati anche i dati del coniuge);
- l’ufficio giudiziario presso il quale pende la procedura (Tribunale di Milano), l’anno e il numero di R.G.E. (968/2025);
- il numero identificativo del lotto per cui si offre (Lotto B o Lotto C);
- l’indicazione del professionista delegato (Avv. Simona Romeo);
- la data e l’ora fissata per l’inizio delle operazioni di vendita;
- il prezzo offerto (non inferiore all’offerta minima indicata per ciascun lotto);
- il termine per il versamento del saldo prezzo, che non potrà essere superiore a 120 giorni dall’aggiudicazione;
- l’importo versato a titolo di cauzione, la data, l’orario e il numero di CRO/TRN del bonifico;
- il codice IBAN del conto da cui è stato effettuato il bonifico per la cauzione;
- l’indirizzo PEC utilizzato per trasmettere l’offerta e un recapito telefonico.

L’offerente deve procedere al pagamento del bollo dovuto per legge (attualmente pari ad € 16,00) in modalità telematica, salvo che sia esentato.

7. All’offerta dovranno essere allegati in formato PDF:

- la documentazione attestante il versamento della cauzione (copia contabile);
- copia del documento d’identità e del codice fiscale dell’offerente (e del coniuge in caso di comunione legale);
- se l’offerente è un soggetto non persona fisica, copia del documento da cui risultino i poteri del legale rappresentante (es. visura camerale aggiornata);
- se l’offerta è formulata da più persone, copia della procura rilasciata dagli altri offerenti per atto pubblico o scrittura privata autenticata;
- se l’offerta è presentata da avvocato per persona da nominare, copia della procura speciale notarile;
- se l’offerente è minorenne o interdetto/inabilitato, copia del provvedimento di autorizzazione del Giudice Tutelare.

8. Le buste telematiche saranno aperte nel giorno e nell’ora indicati. Gli offerenti parteciperanno in via telematica alle operazioni di vendita collegandosi al portale del gestore [www.gorealbid.it](http://www.gorealbid.it) con le credenziali che saranno trasmesse alla PEC dell’offerente. In caso di unica offerta valida: se l’offerta è pari o superiore al prezzo base, si procederà ad

aggiudicazione. Se è inferiore al prezzo base (ma non al di sotto dell'offerta minima), il delegato potrà procedere all'aggiudicazione qualora ritenga non vi sia seria possibilità di conseguire un prezzo superiore con una nuova vendita e non siano state presentate istanze di assegnazione. In caso di pluralità di offerte valide: si procederà a una gara telematica asincrona sull'offerta più alta. La gara avrà una durata di 24 ore a partire dal termine delle operazioni di apertura delle buste. Qualora vengano effettuate offerte in aumento negli ultimi cinque minuti prima della scadenza, la gara sarà prolungata automaticamente di ulteriori cinque minuti. I rilanci dovranno rispettare l'importo minimo stabilito nel presente avviso per ciascun lotto. Il bene verrà definitivamente aggiudicato dal professionista delegato a chi avrà effettuato l'offerta più alta. In caso di parità di prezzo, avrà priorità l'offerta depositata per prima.

9. In caso di mancata aggiudicazione, l'importo versato a titolo di cauzione sarà restituito ai soggetti offerenti non aggiudicatari, esclusivamente mediante bonifico sul conto corrente utilizzato per il versamento, trattenendo i costi relativi alle commissioni bancarie.

10. L'aggiudicatario dovrà versare il saldo prezzo e gli oneri accessori (spese di trasferimento e metà del compenso del delegato per la fase di trasferimento, come da comunicazione del delegato) entro il termine perentorio di 120 giorni dall'aggiudicazione, con le modalità che saranno comunicate dal professionista delegato.

Ai fini dell'art. 1193 c.c. è stabilito che qualunque somma versata sarà imputata prima alle spese di trasferimento e poi al residuo prezzo.

Nello stesso termine perentorio dovrà essere consegnata al delegato la dichiarazione scritta ai fini della normativa antiriciclaggio (D.Lgs. 231/2007), utilizzando il modulo pubblicato sul sito del Tribunale. In caso di mancato versamento del saldo prezzo o di mancata consegna della predetta dichiarazione entro il termine, il Giudice dell'Esecuzione pronuncerà la decadenza dell'aggiudicatario e la perdita della cauzione a titolo di multa.

11. L'aggiudicatario potrà versare il prezzo tramite mutuo ipotecario con garanzia sul medesimo immobile oggetto della vendita, dandone esplicita comunicazione al professionista delegato.

12. Nell'ipotesi in cui l'avvocato sia rimasto aggiudicatario per persona da nominare, dovrà dichiarare al delegato nei tre giorni successivi all'aggiudicazione il nome della persona per la quale ha fatto l'offerta, depositando l'originale della procura speciale notarile.

13. Tutte le attività che a norma dell'art. 571 e ss. c.p.c. devono essere compiute in cancelleria o davanti al Giudice dell'Esecuzione, sono eseguite dal Professionista delegato.

14. Le richieste di visita dell'immobile possono essere formulate unicamente tramite l'apposita funzione presente sul Portale delle Vendite Pubbliche.

15. Per partecipare alle aste non è necessario avvalersi di mediatori ed agenzie. Gli unici ausiliari della procedura esecutiva sono il custode ed il professionista delegato.

AVVOCATO SIMONA ROMEO

Gli annunci di vendita immobiliare contenuti e pubblicizzati presso le Agenzie immobiliari non dipendono né derivano da alcun rapporto fra queste ed il Tribunale e ogni eventuale costo sarà a carico dell'interessato.

La partecipazione alla vendita e la presentazione dell'offerta implicano la lettura integrale della relazione peritale e dei relativi allegati, nonché l'accettazione incondizionata di quanto contenuto nel presente avviso e nell'ordinanza di delega.

Per tutto quanto non qui previsto, si fa espresso rinvio all'ordinanza di vendita, alla perizia di stima e alla normativa vigente.

Ulteriori informazioni possono essere richieste al professionista delegato e custode giudiziario, Avv. Simona Romeo (tel. 0287046197, e-mail [avvsimonaromeo@gmail.com](mailto:avvsimonaromeo@gmail.com)).

Per supporto tecnico è possibile contattare l'assistenza del Gestore Telematico.

Milano, li 18 febbraio 2026

La Professionista Delegata  
Avv. Simona Romeo